

**TINJAUAN HUKUM TERHADAP  
LELANG ATAS TANAH DAN BANGUNAN  
YANG TIDAK DAPAT DIMILIKI OLEH PEMENANG LELANG  
(Analisis Putusan Mahkamah Agung Nomor 158 K/Pdt/2005)**

**TESIS**

**NAMA : ARYO DHARMAJAYA, S.H.  
NPM : 0606007094**



**UNIVERSITAS INDONESIA  
FAKULTAS HUKUM  
PROGRAM MAGISTER KENOTARIATAN  
DEPOK  
JANUARI 2009**

**TINJAUAN HUKUM TERHADAP  
LELANG ATAS TANAH DAN BANGUNAN  
YANG TIDAK DAPAT DIMILIKI OLEH PEMENANG LELANG  
(Analisis Putusan Mahkamah Agung Nomor 158 K/Pdt/2005)**

**TESIS**

**Diajukan sebagai salah satu syarat  
untuk memperoleh gelar Magister Kenotariatan**

**NAMA : ARYO DHARMAJAYA, S.H.  
NPM : 0606007094**



**UNIVERSITAS INDONESIA  
FAKULTAS HUKUM  
PROGRAM MAGISTER KENOTARIATAN  
DEPOK  
JANUARI 2009**

**LEGAL REVIEW ON LAND AND BUILDING  
UNABLE TO OWN BY AUCTION WINNER  
(An Analysis on Verdict of the Supreme Court Number 158 K/Pdt/2005)**

**THESIS**

**Submitted of Fulfill Requirement of Obtaining Master of Notary**

**NAME : ARYO DHARMAJAYA, S.H.**

**NPM : 0606007094**



**UNIVERSITY OF INDONESIA  
FACULTY OF LAW  
MASTER OF NOTARY PROGRAMME  
DEPOK  
JANUARY 2009**

**TINJAUAN HUKUM TERHADAP  
LELANG ATAS TANAH DAN BANGUNAN  
YANG TIDAK DAPAT DIMILIKI OLEH PEMENANG LELANG  
(Analisis Putusan Mahkamah Agung Nomor 158 K/Pdt/2005)**

**TESIS**

**Diajukan sebagai salah satu syarat  
untuk memperoleh gelar Magister Kenotariatan**

**NAMA : ARYO DHARMAJAYA, S.H.  
NPM : 0606007094**

**Pembimbing Tesis :  
F.X. SUTARDJO, S.H., M. Sc.**



**UNIVERSITAS INDONESIA  
FAKULTAS HUKUM  
PROGRAM MAGISTER KENOTARIATAN  
DEPOK  
JANUARI 2009**



**UNIVERSITAS INDONESIA**

**TINJAUAN HUKUM TERHADAP  
LELANG ATAS TANAH DAN BANGUNAN  
YANG TIDAK DAPAT DIMILIKI OLEH PEMENANG LELANG  
(Analisis Putusan Mahkamah Agung Nomor 158 K/Pdt/2005)**

**TESIS**

**Diajukan dan dipertahankan di hadapan Tim Penguji  
Pada tanggal 10 Januari 2009**

**Pembimbing Tesis**

**Program Magister Kenotariatan  
Fakultas Hukum Universitas Indonesia**

F.X. Sutardjo, S.H., M. Sc.

Dr. Drs. Widodo Suryandono S.H, MH.

## HALAMAN PERNYATAAN ORISINALITAS

**Tesis ini adalah hasil karya sendiri,  
dan semua sumber baik yang dikutip maupun dirujuk  
telah saya nyatakan dengan benar.**

**Nama : ARYO DHARMAJAYA, S.H.**

**NPM : 0606007094**

**Tanda Tangan :**

**Tanggal : 10 Januari 2009**

## HALAMAN PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI TUGAS AKHIR UNTUK KEPENTINGAN AKADEMIS

---

---

Sebagai sivitas akademik Universitas Indonesia, saya yang bertanda tangan dibawah ini :

Nama : Aryo Dharmajaya, S.H.  
NPM : 0606007094  
Program Studi : Magister Kenotariatan  
Fakultas : Hukum  
Jenis karya : Tesis

demi pengembangan ilmu pengetahuan, menyetujui untuk memberikan kepada Universitas Indonesia **Hak Bebas Royalti Noneksklusif** (*Non-exclusive Royalty-Free Right*) atas karya ilmiah saya yang berjudul :

TINJAUAN HUKUM TERHADAP LELANG ATAS TANAH DAN BANGUNAN YANG TIDAK DAPAT DIMILIKI OLEH PEMENANG LELANG (Analisis Putusan Mahkamah Agung Nomor 158 K/Pdt/2005)

beserta perangkat yang ada (jika diperlukan) dengan Hak Bebas Royalti Noneksklusif ini Universitas Indonesia berhak menyimpan, mengalihmedia/formatkan, mengelola dalam bentuk pangkalan data (*database*), merawat, dan mempublikasikan tugas akhir saya tanpa meminta izin dari saya selama tetap mencantumkan nama saya sebagai penulis/pencipta dan sebagai pemilik Hak Cipta.

Demikian pernyataan ini saya buat dengan sebenarnya.

Dibuat di : Depok  
Pada tanggal : 10 Januari 2009

Yang menyatakan,

(Aryo Dharmajaya, S.H.)

## KATA PENGANTAR

Syukur Alhamdulillah penulis panjatkan kehadiran Allah Subhaanahu Wa Taala, dengan limpahan rahmat karuniaNya, sehingga tesis ini dapat terselesaikan. Penulisan ini dimaksudkan untuk memenuhi syarat penyelesaian Program Magister Kenotariatan di Fakultas Hukum Universitas Indonesia. Guna memenuhi persyaratan tersebut, penulis telah menyusun tesis dengan judul "Tinjauan hukum terhadap lelang atas tanah dan bangunan yang tidak dapat dimiliki oleh pemenang lelang (analisis kasus putusan Mahkamah Agung nomor 158 K/Pdt/2005)". Tidak lupa pada kesempatan ini, penulis ingin menyampaikan terima kasih yang tak terhingga pada pihak-pihak yang telah memberikan bantuan serta dorongan hingga selesainya penulisan tesis ini, kepada :

1. Bapak Prof. Safri Nugraha sebagai Dekan Fakultas Hukum Universitas Indonesia.
2. Bapak Dr. Drs. Widodo Suryandono S.H, MH. sebagai Ketua Program Megister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Indonesia.
3. Bapak F.X. Sotardjo SH.M.Sc, dosen pengajar pada Program Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Indonesia yang telah meluangkan waktunya membimbing penulis dalam penyusunan tesis ini.
4. Ibu R. Ismala Dewi, S.H, M.H. Selaku penguji tesis yang telah banyak memberikan masukan dan saran kepada penulis.
5. Bapak A.Y. Dharniarto SH.LL.M, dosen pengajar pada Program Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Indonesia Selaku penguji tesis yang telah banyak memberikan masukan dan saran kepada penulis.
6. Ibu Eka Sri Sunarti, S.H, M.H Selaku penguji tesis yang telah banyak memberikan masukan dan saran kepada penulis.
7. Bapak/Ibu dosen Program Studi Magister Kenotariatan, Pascasarjana Universitas Indonesia, yang telah membimbing dan mengajarkan ilmu dengan semangat dan penuh tanggungjawabselama penulis mengikuti perkuliahan.
8. Orang tua tercinta Ayahanda Achmad Wari, dan ibunda Dharmawati yang senantiasa memberikan dukungan dan doa kepada penulis, saudara-saudara tercinta Eka Rachmadi, Arya Dharma Shinta, Ardie Dharma Setya.



9. Bapak/Ibu dosen Program Studi Magister Kenotariatan, Pascasarjana Universitas Indonesia, yang telah membimbing dan mengajarkan ilmu dengan semangat dan penuh tanggungjawabselama penulis mengikuti perkuliahan.
10. Bapak Haji, Bapak Parman, Bapak Zaenal,Bapak Bowo, dan seluruh staf Administrasi Program Magister Kenotariatan.
11. Sahabat-Sahabat terbaikku: Fanina, Baim, Uci, Abud, Rafi, Arsie, Ronny, Fifi, MbK Yanti, MbK Dian, MbK Yuli, Yeni, Susi, Yurika, Ririn, Tya jilbab, Andre, Tri, Herlina, Vivi
12. Sahabat dan seluruh teman-teman di IMMK dan angkatan 2006, 2007.
13. Dan semua pihak yang tidak dapat disebutkan satu persatu yang telah memberikan petunjuk serta bantuan dalam memperlancar tesis ini.

Selanjutnya penulis sangat menyadari bahwa dalam penulisan tesis ini masih banyak kekurangan-kekurangan baik dalam penulisan ataupun penyusunannya, oleh karena itu dengan sangat terbuka penulis mengharapkan bantuan berupa kritik maupun saran yang membangun yang diperlukan untuk sempurnanya tesis ini.

Akhir kata, penulis mengharapkan agar tesis ini dapat berguna bagi perkembangan ilmu pengetahuan, khususnya dalam dunia ilmu hukum.

Depok, 10 Januari 2009

Wassalam,

Penulis

## ABSTRAK

Nama : Aryo Dharmajaya, S.H.  
Program Studi : Magister Kenotariatan  
Judul : Tinjauan Hukum Atas Tanah Dan Bangunan Yang Tidak Dapat Dimiliki Oleh Pemenang lelang (Analisis Putusan Mahkamah Agung Nomor 158 K/Pdt/2005)

Perkembangan dan perubahan pelaksanaan serta berbagai hal yang terkait dengan lelang dalam mengikuti perkembangan masyarakat dapat dilihat antara lain dari perubahan rumusan tentang lelang dalam peraturan perundang-undangan yang mengaturnya. Peraturan tentang lelang di Indonesia diawali dengan *Vendu Reglement* (Peraturan Lelang) Stb. 1908 Nomor 189 dan *Vendu Instructie* (Instruksi Lelang) Stb.1908 Nomor 190. Adanya peraturan lelang dan peraturan pelaksanaannya dimaksudkan agar pelaksanaan lelang di Indoneisa dapat berjalan secara adil, aman, cepat dan efisien, harga wajar serta menjamin adanya kepastian hukum. Namun dalam praktek di lapangan tidak selalu pelaksanaan lelang berjalan secara adil, aman, cepat, efisien dan adanya kepastian hukum sesuai dengan harapan yang diinginkan. Terbukti dari kasus yang terjadi di lapangan dimana si pemenang lelang tidak dapat memperoleh apa yang diharapkan dari pembelian tanah dan bangunan secara lelang yang adil, aman, cepat efisien dan mendapatkan kepastian hukum. Kasus yang terjadi adalah antara PT. BUMIJAWA SENTOSA sebagai pemenang lelang yang membeli tanah dan bangunan gedung “Aspac” yang dibeli berdasarkan lelang yang diselenggarakan oleh Badan Penyehatan Perbankan Nasional (BPPN) melawan PT. MITRA BANGUN GRIYA .Dalam kasus ini PT. BUMIJAWA SENTOSA sebagai pemilik sah atas tanah dan bangunan gedung “Aspac”, Kuningan, Jakarta Selatan, tidak dapat memiliki dan menguasai secara fisik tanah dan bangunan tersebut walaupun sertipikat tanah telah dibalik nama ke atas nama PT. BUMIJAWA SENTOSA, berdasarkan Surat Penetapan Pemenang yang ditetapkan oleh BPPN, karena PT MITRA BANGUN GRIYA sebagai pemilik awal tanah dan bangunan tersebut tidak mau melakukan pengosongan dan menyerahkan objek lelang kepada pemenang lelang . Dengan metode pendekatan yuridis normatif dapat diketahui bahwa PT. BUMIJAWA SENTOSA adalah sebagai pembeli lelang yang beritikad baik, oleh karena itu haruslah mendapat perlindungan hukum berupa kepastian memperoleh obyek lelang baik secara legal maupun secara fisik dan BPPN bertanggung jawab atas palaksanaan lelang agar tercapai pelelangan yang efisien, aman, adil, dan menjamin kepastian hukum..

Kata Kunci:

Lelang di BPPN, Pemenang Lelang

## ABSTRACT

Name : Aryo Dharmajaya, SH  
Study Program : Master of Notary Programme  
Title : Legal Review on Land and Building Unable to Own by Auction Winner (An Analysis on Verdict of the Supreme Court Number 158 K/Pdt/2005)

Development and change in implementation as well as various matters related to auction in following the development society can be viewed from, among others, change in formulation on auction in applicable legislations. Regulation on action in Indonesia was started with *Vendu Reglement* (Regulation on Auction) Stb. 1908 Number 189 and *Vendu Instrucie* (Instruction on Auction) Stb. 1908 Number 190. Regulation on auction and its executing regulation are aimed at making auction process in Indonesia runs fair, safe, quick and efficient, at proper price as well as provides with legal assurance. However, practice in field shows that not all auctions run fair, safe, quick, efficient, and provide with legal assurance according to that expected. It is proven from a case in field where the auction winner can not obtain what being expected from land and building purchased by fair, safe, quick, efficient and having-legal-assurance auction. The case occurred between PT. BUMIJAWA SENTOSA as the auction winner purchasing land and building “Aspac” bought on the basis of auction conducted by National Banking Recovery Agency (BPPN) against PT. MITRA BANGUN GRIYA. In this case, PT. BUMIJAWA SENTOSA as a legal owner for the land and building “Aspact”, Kuningan, South Jakarta, can not physically own and control the land and building although the certificate of land has been changed into on behalf of PT. BUMIJAWA SENTOSA, by virtue of Winner Certificate issued by BPPN since PT. MITRA BANGUN GRIYA as previous owner of the land and building would not clear out and transfer the auction object to auction winner. Using normatively juridical approach, it is found that PT. BUMIJAWA SENTOSA as the auction winner has a good will, therefore, it shall be legally protected in form of assurance in obtaining auction object both legally and physically and BPPN shall be responsible to the auction process that efficient, safe, fair, and legal-assuring auction can be reached.

Keywords:  
Auction in BPPN, Auction Winner

## DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL .....	i
BAB I PENDAHULUAN .....	1
1.1 Latar Belakang Permasalahan .....	1
1.2 Pokok Permasalahan .....	10
1.3 Metode Penelitian .....	11
1.4 Sistematika Penulisan .....	12
BAB II TINJAUAN HUKUM ATAS TANAH DAN BANGUNAN YANG TIDAK DAPAT DIMILIKI OLEH PEMENANG LELANG .....	14
2.1 Tinjauan Umum Lelang .....	14
2.1.1 Pengertian Lelang .....	14
2.1.2 Dasar Hukum Lelang Pengertian Perseroan Terbatas .....	17
2.1.3 Fungsi Lelang .....	18
2.1.4 Asas Lelang .....	19
2.1.5 Sistem Lelang .....	20
2.1.6 Jenis-jenis Lelang .....	21
2.1.7 Prosedur Lelang .....	25
2.2 Hak Tanggungan .....	27
2.2.1 Pengertian Hak Tanggungan .....	28
2.2.2 Dasar Hukum Hak Tanggungan.....	29
2.2.3 Fungsi Hak Tanggungan .....	30
2.2.4 Asas-asas Hak Tanggungan .....	32
2.2.5 Eksekusi Hak Tanggungan .....	35
2.3 Badan Penyelamatan Perbankan Nasional (BPPN) .....	37
2.3.1 Latar Belakang Pembentukan BPPN .....	37
2.3.2 Tugas dan Wewenang BPPN .....	38
2.3.3 Upaya Pengembalian Uang Negara oleh BPPN .....	42
2.3.3.1 Penagihan dan Penyitaan Piutang Debitur .....	42
2.3.3.2 Pengalihan Hak Tagih BLBI kepada BPPN .....	45
2.4 Deskripsi kasus yang terjadi .....	46
2.4.1 Pertimbangan dan Putusan PN Jak-Sel .....	48
2.4.2 Pertimbangan dan Putusan Pengadilan Tinggi Jakarta .....	52
2.4.3 Pertimbangan dan Putusan Mahkamah Agung .....	53
2.5 Analisis .....	55
2.5.1 Analisis Tentang Perlindungan Hukum Terhadap Pemenang Lelang .....	55

2.5.2 Analisis Tentang Tanggung Jawab BPPN Terhadap Hasil Lelang Yang Tidak Dapat Dimiliki Oleh Pemenang Lelang .....	63
2.5.3 Analisis Tentang Keabsahan Pelaksanaan Lelang Oleh BPPN .....	69
BAB III PENUTUP .....	78
3.1 Kesimpulan .....	78
3.2 Saran .....	79
DAFTAR PUSTAKA .....	81
LAMPIRAN	

